

# OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN ASET MELALUI SISTEM INFORMASI MANAJEMEN ASET UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA

Muhammad Adzhan

NPP. 32.0348

Asdaf Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta

Program Studi Keuangan Publik

Email: [32.0348@praja.ipdn.ac.id](mailto:32.0348@praja.ipdn.ac.id)

Pembimbing Skripsi: Dr. Restu Widyo Sasongko, S.Pd, M.Si

## ABSTRACT

**Problem Statement/Background (GAP):** Asset land management in Jakarta, the challenges faced are increasingly complex asset land that has not been optimally utilized without good management, can be a source of problems such as state finances will be increasingly burdened by these unproductive assets, which ultimately lose their economic potential and productive value. With the existence of information technology can optimize the utilization of DKI Jakarta assets. **Purpose:** To determine and analyze the optimization of asset land utilization through an asset management information system to increase local revenue of DKI Jakarta province. **Method:** This research uses a qualitative descriptive method with a case study approach in DKI Jakarta, Province. Data were obtained through interviews, observations, and documentation, then analyzed using the digital transformation theory according to Siregar (2019). **Results:** The Based on research on physical (location, area, use) and juridical (certificate, legal status) recording inventory indicators with a multisectoral team. DKI Jakarta has 737 land and 974 buildings inventoried, but limited human resources hamper optimization. On audit indicators Identification of legal issues (assets without certificates, disputes) through verification of ownership documents. A total of 1,579 land assets have not been identified, hampering utilization due to legal uncertainty. Determination of the economic value of assets based on physical condition, location, and market potential. SIMDA BMD and JAKASET data are used to value assets such as Gor Bulungan (value Rp2.25 trillion). Utilization through lease, KSP, and BGS/BOT by UP JAMC, generating revenue of Rp847.3 billion. Bureaucratic obstacles slow down the realization of cooperation with third parties Monitoring via Inspectorate, SOPs, and JAKASET system for transparency. System integration facilitates reporting, but 20% of assets have not been monitored due to wide coverage and limited human resources. **Conclusion:** Optimization of Asset Land Utilization through the Asset Management Information System to Increase Regional Original Income of DKI Jakarta Province, namely the Utilization of Regional Property of DKI Jakarta Province is not optimal because two of the five asset management indicators are not optimal, namely indicators of physical inventory, legal asset problems, implementation of optimization of asset land utilization. While those that have gone well are juridical inventory indicators, asset land utilization planning, control and supervision. **Keywords:** Regional Property, Asset Management, Utilization Asset

## ABSTRAK

**Rumusan Masalah/Latar Belakang (GAP):** Pengelolaan lahan aset di Jakarta, tantangan yang dihadapi semakin kompleks lahan aset yang belum dimanfaatkan secara optimal tanpa pengelolaan yang baik, dapat menjadi sumber masalah seperti keuangan negara akan semakin terbebani oleh aset-aset yang tidak produktif tersebut, yang pada akhirnya kehilangan potensi ekonomi dan nilai produktifnya. Dengan adanya teknologi informasi dapat mengoptimalkan pemanfaatan aset DKI Jakarta. **Tujuan:** Untuk mengetahui dan menganalisis optimalisasi pemanfaatan lahan aset melalui

sistem informasi manajemen aset untuk meningkatkan pendapatan asli daerah provinsi DKI Jakarta. **Metode:** Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus di DKI Jakarta, Provinsi. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, kemudian dianalisis menggunakan teori transformasi digital menurut Siregar (2019) **Hasil:** Berdasarkan penelitian yang pada indikator inventarisasi pencatatan fisik (lokasi, luas, penggunaan) dan yuridis (sertifikat, status hukum) dengan tim multisektoral. DKI Jakarta memiliki 737 lahan dan 974 bangunan terinventarisasi, namun SDM terbatas menghambat optimalisasi. Pada indikator audit Identifikasi masalah legal (aset tanpa sertifikat, sengketa) melalui verifikasi dokumen kepemilikan. Sebanyak 1.579 aset tanah belum teridentifikasi, menghambat pemanfaatan akibat ketidakpastian hukum. Penentuan nilai ekonomi aset berdasarkan kondisi fisik, lokasi, dan potensi pasar. Data SIMDA BMD dan JAKASET digunakan untuk menilai aset seperti Gor Bulungan (nilai Rp2,25 triliun). Pemanfaatan melalui sewa, KSP, dan BGS/BOT oleh UP JAMC, menghasilkan pendapatan Rp847,3 miliar. Kendala birokrasi memperlambat realisasi kerjasama dengan pihak ketiga Monitoring via Inspektorat, SOP, dan sistem JAKASET untuk transparansi. Integrasi sistem mempermudah pelaporan, namun 20% aset belum termonitor akibat cakupan luas dan SDM terbatas. **Kesimpulan:** Optimalisasi Pemanfaatan Lahan Aset Melalui Sistem Informasi Manajemen Aset Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Provinsi DKI Jakarta yaitu Pemanfaatan Barang Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta belum optimal karena dua dari lima indikator manajemen aset belum optimal yakni indikator inventarisasi fisik, permasalahan legal aset, implementasi optimalisasi pemanfaatan lahan aset. Sementara yang sudah berjalan baik yaitu indikator inventarisasi yuridis, perencanaan pemanfaatan lahan aset, pengendalian dan pengawasan

Kata Kunci: Barang Milik Daerah, Manajemen Aset, Pemanfaatan aset

## I. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang

Otonomi daerah, pendelegasian kekuasaan dan tanggung jawab kepada entitas subnasional, memiliki implikasi signifikan terhadap tata kelola dan inovasi. otonomi daerah dapat meningkatkan potensi kebijakan inovasi (Baier, 2013), pendelegasian kekuasaan perpajakan dan tanggung jawab kebijakan kepada daerah dapat mengurangi kualitas tata kelola (Bartolini, 2012). Dari perspektif ekonomi, hal ini memungkinkan pemerintah untuk menyesuaikan distribusi barang dan jasa publik untuk memenuhi kebutuhan lokal, mendorong persaingan yang sehat di antara berbagai pemerintahan daerah (Mukhlis et al., 2025). Konsep otonomi daerah berkembang seiring dengan pergeseran paradigma negara di Eropa Barat, dengan berbagai jenis negara memengaruhi otonomi dengan berbagai cara (Loughlin, 2000). Dalam praktiknya, penerapan otonomi daerah, seperti yang terlihat di Indonesia, melibatkan proses internal yang kompleks bagi pemerintah daerah untuk mengelola kekuasaan dan tanggung jawab baru (Usman, 2002). Tingkat otonomi daerah bervariasi di seluruh Eropa dan telah berubah seiring waktu, dipengaruhi oleh kebijakan supra-nasional dan pergeseran hubungan kekuasaan antara negara-bangsa dan daerah (Baier, 2013).

Pengelolaan lahan aset di Jakarta, tantangan yang dihadapi semakin kompleks, terutama terkait dengan lahan aset yang belum dimanfaatkan secara optimal. Aset tanah milik negara yang tidak terpakai dan kurang dimanfaatkan menimbulkan tantangan yang signifikan, termasuk masalah hukum, biaya keamanan, dan potensi ekonomi yang hilang. Masalah-masalah ini diperburuk oleh dokumen kepemilikan yang hilang, klaim masyarakat, dan kurangnya pemanfaatan yang tepat, aset yang tidak dikelola sering kali memburuk, sehingga semakin mengurangi nilainya (Prawiro, 2020). Selain itu, tidak adanya biaya sewa atau pinjaman bagi pengguna aset mengakibatkan hilangnya peluang untuk

pendapatan negara bukan pajak (Amir et al., 2024). Pengelolaan aset daerah memerlukan perubahan paradigma menuju optimalisasi pemanfaatan aset dan penerapan prinsip tata kelola yang baik (Noviawati, 2016). Pengelolaan aset daerah yang baik dapat meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan kepercayaan publik terhadap pengelolaan keuangan pemerintah (Maulidiah, 2017). Pengelolaan aset daerah berperan penting dalam pembangunan daerah dengan meningkatkan pendapatan asli daerah, mendorong pertumbuhan ekonomi, dan meningkatkan pelayanan publik (Aira, 2015). Berikut adalah tabel realisasi anggaran pendapatan dan belanja daerah yang menggambarkan capaian pendapatan daerah pada tahun 2022 dan 2023:

Tabel 1. 1  
Laporan Realisasi APBD 2022 dan 2023

Uraian	Anggaran 31 Desember 2023	Realisasi 2023	%	Realisasi 31 Desember 2022
Pendapatan Pajak Daerah	43.000.000.000.000	43.516.481.672.833	101.20	40.275.148.196.210
Pendapatan Retribusi Daerah	462.105.437.613	454.697.560.911	98.40	376.977.989.704
Pendapatan Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	545.869.249.882	545.869.249.987	100.00	402.424.109.447
Lain-lain PAD yang sah	4.434.068.961.336	4.622.697.231.503	104.25	4.553.854.434.140
Jumlah Pendapatan Asli Daerah	48.442.043.648.831	49.139.745.715.234	101.44	45.608.404.729.501

Sumber : LKPD Tahun 2023 (diolah oleh penulis 2024)

Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) tahun 2023 menunjukkan hasil yang positif, meskipun terdapat perbedaan kinerja di setiap kategori. Pendapatan Pajak Daerah mengalami kenaikan 1,20% dari target, sementara Pendapatan Retribusi Daerah sedikit menurun sebesar 1,60%. Pendapatan dari Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan tercatat 100% sesuai target, dan Lain-lain PAD yang Sah meningkat 4,25%. Secara keseluruhan, total PAD tercatat mencapai Rp49,14 triliun, atau 101,44% dari target yang ditetapkan. Meskipun ada penurunan di beberapa kategori, pencapaian total PAD yang melampaui target menunjukkan keberhasilan dalam mengelola potensi pendapatan daerah dan strategi peningkatan yang diterapkan, sehingga memberikan kontribusi positif terhadap keuangan daerah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan termasuk salah satunya insentif dan investasi sebagai salah satu upaya untuk memacu pertumbuhan ekonomi (Flambonita et al., 2016). Barang Milik Daerah (BMD) atau aset daerah sangat penting bagi pemerintah daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah dan mendukung pelayanan publik (Zaini, 2021). Pengelolaan BMD yang efektif dapat mengoptimalkan pertumbuhan ekonomi dan mendorong pendapatan daerah (Noviawati, 2016). Terdapat lima metode pemanfaatan BMD, yaitu sewa, pinjaman, kerja sama, bangun-guna-serah, dan bangun-alih-guna, yang masing-masing memiliki karakteristik dan kontribusi unik terhadap pendapatan daerah (Runiawati, 2017). Namun, pemanfaatan BMD seringkali kurang

optimal karena data aset yang sudah ketinggalan zaman dan skema pemanfaatan yang terbatas (Zaini, 2021). Penerapan strategi tersebut dapat membantu pemerintah daerah memanfaatkan aset mereka secara lebih efektif, yang pada akhirnya berkontribusi pada pembangunan daerah dan peningkatan pendapatan. Contohnya melalui sewa gedung dan bangunan. Hasil sewa aset gedung dan bangunan DKI Jakarta diuraikan pada tabel berikut:

Tabel 1.2  
Realisasi Penerimaan Hasil Sewa Aset Daerah

	<b>Uraian</b>	<b>Realisasi 2022 (dalam Rupiah)</b>	<b>Realisasi 2023 (dalam Rupiah)</b>
<b>Realisasi Penerimaan Hasil Sewa Aset Daerah</b>	Pendapatan Sewa Tanah dan/atau Bangunan	220.001.828.932	51.597.993.179
	Pendapatan Sewa Listrik dan Air Sarana dan Prasarana Fasilitas Rumah Susun Sederhana	33.113.802.908	43.062.969.795
	Pendapatan Sewa Pemakaian Ruang Serba Guna PKK Melati Jaya	-	58.524.000
	Pendapatan cicilan atas sewa beli rumah bermis yang berlokasi di Muara Angke	-	42.930.000
	Pendapatan Izin Penyelenggaraan Reklame	121.890.000	27.288.000

Sumber : LKPD Tahun 2023 dan 2022 (diolah oleh penulis 2024)

Data realisasi hasil sewa aset gedung dan bangunan pada tahun 2022 sampai pada tahun 2023 mengalami penurunan 76,5%. Data realisasi Pendapatan Sewa Pemakaian Ruang Serba Guna PKK Melati Jaya mengalami peningkatan 100%. Pada realisasi penerimaan hasil sewa aset daerah yang termasuk kategori sewa aset gedung dan bangunan adalah pendapatan sewa tanah dan/atau bangunan dan pendapatan sewa pemakaian ruang serba guna pkk melati jaya dengan total realisasi pada 5 tahun 2022 adalah Rp.220.001.828.932 dan 2023 adalah Rp.51.656.517.179.

Dalam usaha mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah di wilayah DKI Jakarta, pemanfaatan aset tetap dilakukan secara optimal. Daftar Aset Tetap DKI Jakarta untuk tahun 2022 dan 2023 disusun sebagai bagian dari strategi untuk menganalisis dan mengevaluasi potensi yang ada dalam pengelolaan lahan aset. Berikut data ini menyajikan rincian aset tetap:

Tabel 1.3  
Daftar Aset Tetap DKI Jakarta 2022 dan 2023

No	Uraian Aset Tetap	2022	2023
1	Tanah	466.211.312.146.548	515.882.640.362.479
2	Peralatan dan Mesin	30.534.777.685.455	32.771.280.763.093
3	Gedung dan Bangunan	46.684.316.665.100	47.160.243.335.958
4	Jalan, Irigrasi dan jaringan	55.993.465.847.492	61.937.757.653.148
5	Aset tetap lainnya	1.305.487.303.782	1.388.435.196.833
6	Konstruksi dalam pengerjaan	3.489.601.572.718	2.516.920.525.377

Sumber : LKPD Tahun 2023 (diolah oleh penulis 2024)

Dari data tersebut dapat diketahui terkait gambaran jelas mengenai nilai dan kondisi aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah, potensi 6 penggunaan serta pemanfaatan aset tersebut, mengetahui perubahan serta improvisasi yang terjadi tiap tahunnya, sehingga dapat mengevaluasi efektivitas pengolahan kekayaan tetap. Perihal ini tentunya menunjukkan bahwasannya digitalisasi manajemen kekayaan dapat berkontribusi dalam optimalisasi penggunaan lahan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Untuk memberikan gambaran lebih jelas mengenai dampak dari pemanfaatan BMD, berikut ini disajikan tabel Realisasi Pemanfaatan BMD untuk tahun 2022 dan 2023. Tabel ini menunjukkan sejauh mana pemanfaatan aset daerah telah berkontribusi pada pendapatan daerah serta perkembangan yang telah dicapai dalam pengelolaan BMD.

Tabel 1.4  
Realisasi Pemanfaatan BMD

Tahun	Target	Realisasi	%
2022	643.155.000.000	253.237.521.840	60,63
2023	330.956.195.962	94.789.704.974	71,36

Sumber : LKPD Tahun 2023 dan 2022 (diolah oleh penulis 2024)

Pada tahun 2022-2023 realisasi penerimaan hasil sewa aset daerah mengalami penurunan dari target yang telah ditentukan DKI Jakarta dengan masing-masing tidak mencapai target 2022 sebesar Rp389.917.478.160 atau 60,63% dan 2023 Rp236.166.490.988 atau 71,36%. Penurunan pada tahun 2022-2023 terjadi karena masih proses persetujuan dan perjanjian dan pada tahun 2023 dibentuk aplikasi Jakaset untuk membantu pengelolaan aset daerah agar lebih efisien. Hasil data menggambarkan pemanfaatan aset belum optimal sehingga berpengaruh terhadap neraca keuangan.

Digitalisasi dan inovasi proses pelayanan diperlukan di era digital (Muhammad Adie Karya, Bambang Santosa Haryono, 2024). Perkembangan zaman pada saat ini pemerintah dituntut untuk melakukan digitalisasi dalam mencapai good governance Suwanda & Moenek (2019). Pemanfaatan teknologi informasi dibutuhkan dalam pengelolaan lahan aset guna peningkatan pendapatan asli daerah. Sistem Informasi Manajemen Aset dapat menjadi solusi untuk mengoptimalkan lahan aset di DKI Jakarta guna menambah pendapatan asli daerah.

## 1.2 Kesenjangan Masalah

Aset daerah bukan sekadar kekayaan pasif yang hanya dicatat dalam neraca keuangan pemerintah daerah, tetapi memiliki potensi besar sebagai instrumen strategis dalam mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam praktiknya, aset daerah dapat dimanfaatkan secara langsung untuk menghasilkan pendapatan, misalnya melalui mekanisme sewa, retribusi penggunaan aset publik, atau kerja sama pemanfaatan dengan pihak ketiga. Tanah, gedung, pasar, terminal, dan berbagai fasilitas milik pemerintah dapat dioptimalisasi penggunaannya untuk memberikan kontribusi finansial secara langsung kepada kas daerah. Lebih dari itu, aset daerah juga memiliki peran tidak langsung dalam meningkatkan PAD, terutama melalui perannya sebagai daya tarik investasi dan katalis pertumbuhan ekonomi lokal. Aset yang dikelola dengan baik, tertata rapi, dan memiliki kejelasan status hukum akan menciptakan iklim investasi yang kondusif, sehingga mendorong masuknya investor dan tumbuhnya sektor usaha baru di daerah tersebut.

Pengelolaan lahan aset di Jakarta, tantangan yang dihadapi semakin kompleks, terutama terkait dengan lahan aset yang belum dimanfaatkan secara optimal tanpa pengelolaan yang baik, dapat menjadi sumber masalah seperti keuangan negara akan semakin terbebani oleh aset-aset yang tidak produktif tersebut, yang pada akhirnya kehilangan potensi ekonomi dan nilai produktifnya. Aset-aset yang tidak aktif atau tidak produktif ini perlu diberi kesempatan untuk berkembang menjadi aset yang layak secara ekonomi dan produktif yang akan menghasilkan pendapatan bagi negara dan mengurangi beban pemeliharaan.

Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara pemanfaatan lahan aset dalam peningkatan PAD dengan kenyataan di lapangan. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan Optimalisasi Pemanfaatan Lahan Aset Melalui Sistem Informasi Manajemen Aset Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Provinsi DKI Jakarta, serta mengidentifikasi hambatan dan upaya perbaikan yang telah dilakukan.

## 1.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu dalam optimalisasi lahan aset dalam peningkatan Pendapatan Asli daerah. Penelitian yang dilakukan oleh (Eljawati & Nurafdaliana, 2024) yang berjudul Optimalisasi Pemanfaatan Aset Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. penelitian ini menunjukkan bahwa pengelolaan aset terutama pada Gedung dan bangunan dapat menambah potensi pendapatan asli daerah. Akan tetapi pengelolaan aset yang befokus pada Gedung dan bangunan menunjukkan bahwa pengelolaan aset dengan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) belum optimal dikarenakan Kualitas SMD yang belum mumpuni, kesulitan identifikasi aset serta kebijakan pemerintah daerah yang dapat mengakibatkan rusaknya lingkungan.

Penelitian yang dilakukan (Yani, 2024) oleh yang berjudul Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dalam Meningkatkan Pada Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten (Bpkk) Kabupaten Aceh Barat Daya Provinsi Aceh. Menunjukkan bahwa pengelolaan aset yang dilakukuan oleh pemerintah daerah belum optima. Masalah ini diakibatkan oleh sejumlah elemen, seperti keabsahan hak milik tanah yang masih belum terverifikasi, kekurangan tenaga kerja yang berkompeten dalam bidang manajemen aset tetap, serta terbatasnya sumber daya manusia di sektor manajemen aset dan pengelolaan keuangan di Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Barat Daya.

Penelitian yang dilakukan oleh (Jamaluddin, 2023) yang berjudul Optimalisasi

Pemanfaatan Barang Milik Daerah Melalui Manajemen Aset Pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, menunjukkan bahwa kurang optimalnya pengelolaan BMD. Hasil Penelitian ini adalah Aset daerah di Pemda Provinsi DKI Jakarta belum terkelola dengan maksimal. Hal ini terlihat dari empat dari tujuh elemen pengelolaan aset yang belum optimal, yaitu pencatatan fisik, perlindungan aset, identifikasi aset yang berpotensi dimaksimalkan, serta rencana dan strategi untuk mengoptimalkan aset yang dimiliki. Pada studi yang dilakukan penulis lebih menekankan penggunaan sistem informasi untuk optimalisasi pengelolaan aset lahan guna meningkatkan pendapatan asli daerah.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan (Nurafdaliana, 2024) oleh memiliki tujuan Memahami dan menggambarkan pengoptimalan penggunaan harta, elemen penghalang pengoptimalan pemanfaatan kekayaan serta langkah dalam menangani kendala pengoptimalan pemakaian aset dalam mengoptimalkan Pemasukan Daerah di wilayah Sidenreng Rappang. Dengan hasil pengoptimalan penggunaan aset di Kabupaten Sidenreng Rappang belum maksimal. Kendala utamanya adalah rendahnya kualitas SDM, kesulitan dalam identifikasi aset, terbatasnya penyewa, kebijakan yang tidak tepat, dan kerusakan akibat kondisi lingkungan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Satmoko, 2024) memiliki tujuan Menggambarkan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Manokwari beserta faktor penghambat dan upaya yang dilakukan. Pada penelitian Roso Adi Satmoko berfokus pada optimalisasi pemanfaatan aset tanah serta bangunan yang masih terhambat oleh kurangnya sertifikasi aset dan prosedur perizinan yang kompleks.

#### **1.4 Pernyataan Karya Ilmiah**

Penelitian ini memiliki kebaruan ilmiah yang ditunjukkan melalui beberapa aspek pembeda yang signifikan dibandingkan penelitian-penelitian sebelumnya. Perbedaan tersebut meliputi aspek tema atau fokus kajian, metode dan teori yang digunakan, konteks kebijakan daerah, karakteristik objek penelitian, serta temuan hasil yang lebih komprehensif. Kebaruan ini menjadi kekuatan utama penelitian untuk memperluas wawasan ilmiah mengenai optimalisasi pengelolaan aset melalui sistem informasi manajemen aset guna peningkatan pendapatan asli daerah.

Penelitian ini berbeda dari sisi tema/topik, penelitian ini secara khusus mengetahui transformasi digital dalam penyusunan laporan keuangan pemerintah daerah Kabupaten Kudus. Berbeda dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya (Eljawati & Nurafdaliana, 2024) yang hanya terfokus pada pengelolaan aset gedung dan bangunan. Sedangkan penulis lebih berfokus pada pengelolaan aset lahan tanah menggunakan sistem informasi aset guna peningkatan pendapatan asli daerah. Kemudian, dari sisi teori, penelitian ini menggunakan teori Teori ini memiliki dimensi menjelaskan ada tiga dimensi yang digunakan dalam mengukur optimalisasi, tujuan, alternatif keputusan, keputusan diambil dari alternatif yang ada untuk mencapai tujuan dan sumber daya yang membatasi

Penelitian ini dilakukan di Provinsi DKI, Pemerintah daerah yang telah memiliki pendapatan yang sangat besar dan salah satu pemerintah daerah yang dapat mencapai kemandirian di Indonesia. Penelitian ini mengangkat kesenjangan antara potensi dari pemanfaatan aset terutama lahan aset dengan realitas yang terjadi di lapangan. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan di kota atau kabupaten yang memiliki sumber daya dan infrastruktur teknologi yang berbeda. Sehingga penelitian ini berbeda dari segi karakteristik objek penelitian.

Keempat, dari sisi hasil dan temuan, tidak hanya berfokus pada keadaan pengelolaan aset, tetapi juga melakukan analisis terhadap kendala yang terjadi dan upaya pemerintah dalam

mengatasi kendala yang terjadi. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi aplikatif, tidak hanya normatif, dan menjawab kebutuhan pemerintah daerah dalam pemanfaatan aset lahan tanah guna peningkatan pendapatn asli daerah.

Terakhir, penelitian ini menawarkan keunggulan empiris melalui pengumpulan data melalui tiangulasi data , dengan data dikumpulkan melalui pengamatan langsung terhadap proses pemanfaatan lahan aset di DKI Jakarta guna peningkatan pendapatan asli daerah, wawancara dengan pegawai di BPKD, dan dokumentasi. Pendekatan ini menghadirkan perspektif empiris yang jarang ditemukan pada studi yang hanya mengandalkan survei atau kajian dokumen.

## **1.5 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis optimalisasi sistem informasi manajemen aset dalam pengelolaan aset tanah guna peningkatan pendapatan asli daerah. Hambatan serta upaya yang dilakukan oleh BPKD DKI Jakarta dalam optimalisasi sistem informasi manajemen aset dalam pengelolaan aset tanah guna peningkatan pendapatan asli daerah DKI Jakarta.

## **II. Metode Penelitian**

Penulis menggunakan pendekatan kualitatif, sebagaimana dikemukakan oleh penelitian kualitatif juga dikemukakan (Flick, 2020) yaitu metode penelitian yang berfokus pada pengumpulan data yang mendalam dan analisis naratif untuk memahami fenomena sosial. Pendekatan ini menekankan konteks dan makna yang diberikan oleh partisipan. Penelitian deskriptif menurut kumar (Azizah, 2019) yaitu jenis penelitian yang berfokus pada pemaparan karakteristik objek yang diteliti, baik dari segi kuantitatif maupun kualitatif, dengan tujuan untuk memberikan gambaran yang utuh dan menyeluruh Pemilihan metode ini juga didukung oleh pandangan (Simangunsong, 2017), yang menyatakan bahwa pendekatan kualitatif bersifat fleksibel dan mampu menyesuaikan diri dengan dinamika lapangan, termasuk perubahan informasi atau fenomena yang muncul selama proses pengumpulan data. Pendekatan ini memungkinkan peneliti menangkap realitas pelaksanaan sistem secara lebih utuh, baik dari sisi teknis implementasi maupun dampaknya terhadap peningkatan pendapatan asli daerah. Penelitian kualitatif bersifat deskriptif biasanya menggunakan analisis melalui pendekatan penelitian induktif. Pendekatan induktif disampaikan (Sugiyono, 2022) yaitu dimulai dari pengumpulan data spesifik, yang kemudian digunakan untuk menyusun teori atau generalisasi. Pendekatan ini menekankan pemahaman yang mendalam terhadap fenomena yang diteliti. Pendapat lain disampaikan oleh Bungin (Bungin, 2023) yaitu data untuk mengumpulkan data yang memungkinkan peneliti mengidentifikasi pola dan merumuskan teori berdasarkan data yang diperoleh dari lapangan. Adapun tujuan dari pendekatan induktif menurut Moleong (Moleong, 2010) yaitu bertujuan untuk menghasilkan teori yang muncul dari analisis data. Peneliti mengamati fenomena terlebih dahulu sebelum menarik kesimpulan yang lebih umum.

Berdasarkan pendapat tersebut, penelitian yang dilakukan akan menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif induktif, karena data-data yang berkaitan dengan lahan aset yang diperoleh akan menjadi dasar penelitian dikarakterisasikan sebagaimana yang ada di lapangan. Sehingga pada akhirnya terdapat pernyataan dan kesimpulan yang bersifat universal, maka teori dikembangkan berdasarkan data yang tersedia dalam bentuk kata-kata, gambar, dan pernyataan. Pernyataan yang luas tentang optimalisasi pemanfaatan aset terhadap pendapatan dapat dibuat pada kesimpulan terkait cara terbaik untuk menggunakan lahan aset untuk memaksimalkan pendapatan

asli daerah.

Informan dalam penelitian ini ditentukan secara purposive, yaitu mereka yang memiliki kompetensi dan keterlibatan langsung dengan objek penelitian. Informan terdiri dari tujuh orang, yang mencakup pejabat struktural, operator SIPD RI, dan staf teknis pengelola keuangan di lingkungan Pemerintah Kabupaten Kudus. Adapun lokasi penelitian dilakukan di kantor BPPKAD Pemerintah Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah. Penelitian ini dilaksanakan selama 20 hari, yaitu dari tanggal 6 Januari 2025 hingga 25 Januari 2025

Teknik pengumpulan data yang digunakan mengacu pada pendapat (Sugiyono, 2022), yang meliputi: wawancara dengan pihak-pihak yang berperan langsung dalam optimalisasi pemanfaatan lahan aset melalui sistem informasi manajemen aset untuk meningkatkan pendapatan asli daerah provinsi DKI Jakarta, observasi terhadap aktivitas pemanfaatan aset untuk meningkatkan PAD, dokumentasi terhadap regulasi. Penulis menggunakan Teknik analisis yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman (Sugiyono, 2022) menjelaskan langkah-langkah teknis analisis data yaitu Pengumpulan Data (Data Collection), Reduksi Data (Data Reduction), Penyajian Data (Data Display), Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (Conclusion Drawing and Verification)

### **III. Hasil dan Pembahasan**

Untuk Mengukur optimalisasi pemanfaatan lahan aset melalui sistem informasi manajemen aset untuk meningkatkan pendapatan asli daerah provinsi DKI Jakarta, Peneliti menggunakan teori optimalisasi oleh Siregar (2019) berpendapat bahwa optimalisasi aset tetap melalui dimensi dan indikator meliputi:

1. Inventarisasi Aset mencakup pencatatan fisik (bentuk, ukuran, lokasi) dan hukum (status kepemilikan, isu legal).
2. Audit Hukum mencakup pencatatan status penguasaan, prosedur pengalihan aset, serta identifikasi dan penyelesaian masalah hukum.
3. Penilaian Aset adalah proses penentuan nilai kekayaan yang dimiliki.
4. Optimalisasi Aset adalah langkah untuk memaksimalkan potensi aset fisik, lokasi, nilai, dan aspek lainnya, dengan tujuan membuat rencana pemanfaatan terbaik.
5. Pengawasan dan Pengendalian meningkatkan pemanfaatan dan pemindahan aset dengan aplikasi sistem informasi.

#### **3.1. Optimalisasi Pemanfaatan Lahan Aset Melalui Sistem Informasi Manajemen Aset Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli**

Inventarisasi aset di Provinsi DKI Jakarta mencakup dua aspek utama yaitu inventarisasi fisik dan yuridis. Inventarisasi fisik berfokus pada karakteristik lahan meliputi lokasi geografis, batas-batas, pengukuran luas lahan, serta pemanfaatannya. Pelaksanaan inventarisasi melibatkan struktur organisasi berlapis mulai dari Tim Pengendali yang dipimpin oleh Sekretaris Daerah, Tim Tingkat Pengguna Barang yang dipimpin oleh Kepala Perangkat Daerah, hingga Tim Tingkat Kuasa Pengguna Barang. Proses ini dijalankan secara bertahap selama periode 2023-2027, dengan tahap kelima khusus untuk tanah pada tahun 2027, didukung oleh anggaran APBD melalui Dokumen Pelaksanaan Anggaran masing-masing perangkat daerah. Mekanisme pelaksanaan inventarisasi dimulai dengan tahap persiapan yang mencakup penetapan keputusan gubernur, pengumpulan data awal BMD dari SIMDA BMD, dan sosialisasi petunjuk teknis. Tahap pelaksanaan meliputi pencatatan aset menggunakan Kartu Inventaris Barang (KIB) yang dikategorikan menjadi lima jenis, termasuk KIB A untuk tanah. Selanjutnya dilakukan kodifikasi dan pelabelan yang diverifikasi melalui pemutakhiran informasi

permasalahan dan kondisi BMD serta pemeriksaan data KIB dengan kondisi barang sebenarnya. Pada tahun 2023, hasil inventarisasi di DKI Jakarta mencatat 737 unit tanah senilai 2,25 triliun rupiah dan 974 unit gedung dan bangunan senilai 573,99 miliar rupiah.

Inventarisasi yuridis lahan aset merupakan pengumpulan data mengenai aspek kepemilikan dan legalitas, termasuk sertifikat atau dokumen kepemilikan lain yang sah. Di DKI Jakarta, inventarisasi yuridis mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dan Sertifikat Pengelolaan Lahan (SPL) untuk KIB A (tanah), serta SHM dan SHGB untuk KIB C (gedung dan bangunan). Seluruh aset di Provinsi DKI Jakarta telah dilengkapi dengan bukti kepemilikan yang memberikan status hukum yang sah dan rasa aman bagi pihak ketiga yang terlibat dalam proses pemanfaatannya, menunjukkan bahwa provinsi ini telah melaksanakan inventarisasi yuridis secara optimal sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku.

Legalitas Audit Merujuk pada Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah, legal audit didefinisikan sebagai serangkaian tindakan pengamanan, pengendalian, serta penertiban dalam pengelolaan barang daerah secara fisik, administratif, dan yuridis. Dalam konteks lahan aset, legal audit menjadi semakin krusial karena diperkuat oleh Instruksi Gubernur Nomor 78 Tahun 2017 tentang Percepatan Peningkatan Akuntabilitas Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang menyoroti bahwa permasalahan utama dalam legalitas lahan aset adalah ketiadaan atau ketidakjelasan bukti kepemilikan yang sah, seperti sertifikat atau surat berharga lainnya yang diakui hukum. Legal audit atas lahan aset mencakup inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan aset, identifikasi dan problem solving permasalahan legal, serta strategi untuk menyelesaikan permasalahan legal yang berkaitan dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. Hal ini mencakup penelusuran riwayat kepemilikan, identifikasi potensi sengketa, serta memastikan kesesuaian pemanfaatan lahan dengan peraturan zonasi dan tata ruang yang berlaku. Legal audit penting dilakukan dengan sebaik-baiknya untuk menjamin status atas hak milik aset pemerintah. Data terkait penanganan aset dari masing-masing KIB atas barang yang belum teridentifikasi dan/atau tidak ditemukan dapat disajikan dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 4. 1  
Kartu Inventaris Barang Belum Teridentifikasi

No	Jenis Aset	Jumlah (unit)	Nilai (Rupiah)
1	KIB A	1.579	5.615.338.906.505
2	KIB C	1.379	448.767.327.264
<b>Jumlah</b>		<b>17.084</b>	<b>6.064.106.233.769</b>

Sumber data: LKPD DKI Jakarta 2023

Data diatas merupakan nilai barang yang belum teridentifikasi dan/atau tidak ditemukan dilakukan pendalaman oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tahun 2023. KIB A yaitu tanah dengan jumlah aset 1.579, KIB B yaitu tanah dengan jumlah aset 1.379. inventarisasi legal atas lahan aset yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Aset Daerah (BPAD) Provinsi DKI Jakarta masih dalam tahap penyelesaian tindak lanjut. Identifikasi masalah legal menunjukkan bahwa beberapa lahan aset belum bersertifikat karena sengketa, gugatan, pencatatan ganda, dan lain-lain. Ketidadaan sertifikat ini menghambat pemanfaatan lahan aset karena tidak ada bukti kepemilikan yang lengkap, termasuk nomor sertifikat. Selain itu, pengelolaan inventarisasi dan pemanfaatan lahan aset terkendala oleh

kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM), sementara jumlah lahan aset yang harus dikelola sangat besar. Hal ini berdampak kepada banyaknya BMD berupa lahan aset yang belum teridentifikasi dan belum memiliki bukti kepemilikan yang sah, sehingga dapat disimpulkan bahwa indikator Legal Audit Pengamanan Aset belum optimal. Komisi C DPRD Provinsi DKI Jakarta mendorong Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) terus melakukan inventarisasi dan melegalisasi aset milik DKI Jakarta.

Perencanaan pemanfaatan lahan aset adalah proses merumuskan rencana yang detail dan terukur mengenai bagaimana suatu lahan yang dimiliki oleh pemerintah daerah akan dimanfaatkan di masa depan. Tujuan utama dari perencanaan ini adalah untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui pemanfaatan aset yang produktif mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan fasilitas publik dan ruang terbuka hijau, mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan dengan memperhatikan aspek lingkungan dan sosial, mengoptimalkan penggunaan lahan aset di setiap wilayah DKI Jakarta. Perencanaan pemanfaatan lahan aset di Provinsi DKI Jakarta menjadi krusial mengingat keterbatasan lahan dan kebutuhan untuk mendukung pembangunan kota yang berkelanjutan. Pemerintah DKI Jakarta berupaya mengoptimalkan aset daerah berupa tanah dan bangunan, dengan tetap memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) DKI Jakarta memiliki peran penting dalam merencanakan dan melaksanakan pemanfaatan aset daerah. Pada proses perencanaan pemanfaatan Barang Milik Daerah petugas independen Provinsi DKI Jakarta sudah melakukan perencanaan pemanfaatan barang milik daerah, dengan data sebagai berikut:

Tabel 4. 2  
Hasil Pemanfaatan BMD 2020-2025

Hasil Perencanaan Pemanfaatan	Besaran	Bangunan Perencanaan
Gor Bulungan Bagian Utara	31.989 M <sup>2</sup>	<i>Sport Hub Mix Use, Retail Food and Beverage, Hotel Capsule dan Apartemen, MICE</i>
Graha Pejaten	35.133 M <sup>2</sup>	<i>Mixed Use dominant Sport Hub, Recreation &amp; Commercial Area, Exclusive Co-Living, Supporting Facilites</i>
Gedung C Eks Dinas Parekraf	21.500 M <sup>2</sup>	Blok C sebagai <i>Mixed Use dominan residensial</i> , Bangunan 22 lantai <i>mid-rise</i> terdiri dari 3 lantai podium dan 19 lantai apartement, Basement 2 lantai, Memiliki Fungsi 68% residensial, 28% komersial, 4% <i>supporting and public facilities</i>

Sumber Data: BPAD Provinsi DKI Jakarta

Data diatas menunjukkan hasil pemanfaatan lahan aset di DKI Jakarta seperti Gor bulungan bagian utara, Graha pejaten, Gedung C eks dinas parekraf yang akan dirubah menjadi bangunan yang lebih baik dengan berbagai pemanfaatan ruang seperti *Sport Hub Mix Use, Retail Food and Beverage, Hotel Capsule dan Apartemen, MIC, Recreation & Commercial Area*, dan lain lain. Hal ini dilakukan bertujuan untuk mengoptimalkan aset daerah dan meningkatkan pendapatan. Aset kota berupa tanah dan bangunan yang belum dimanfaatkan dapat dikembangkan dengan melibatkan partisipasi dari pihak ketiga. Dengan mengoptimalisasi pendayagunaan aset, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat meningkatkan nilai tambah dan manfaat finansial. Meskipun baru 0,7% dari total aset DKI yang

dikerjasamakan, kami di Pemprov DKI berupaya meningkatkannya dengan mengajak investor berinvestasi melalui skema sewa, Kerja Sama Pemanfaatan (KSP), dan Bangun Guna Serah (BGS), Kami berharap hal ini dapat berdampak pada peningkatan ekonomi DKI Jakarta. Pada perencanaan pemanfaatan lahan aset Pemprov DKI Jakarta telah melakukan sesuai yaitu melakukan perencanaan pemanfaatan lahan aset dengan yang diharapkan maka dapat disimpulkan pada indikator ini telah dilakukan secara optimal.

Manajemen lahan aset pemerintah melibatkan proses optimalisasi untuk memaksimalkan potensi fisik, geografis, ekonomi, kapasitas, dan legalitas dari aset tersebut. Di Provinsi DKI Jakarta, pengelolaan aset telah distrukturkan melalui pembentukan Unit Pengelola Jakarta Asset Management Centre (UP JAMC) di bawah Badan Pengelolaan Aset Daerah (BPAD) berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 57 Tahun 2022. Sebagai Badan Layanan Umum Daerah (BLUD), UP JAMC mendorong dan mengkoordinasikan pemanfaatan aset-aset milik Pemprov DKI Jakarta melalui penyederhanaan layanan yang dimulai dari permohonan pemanfaatan BMD oleh calon mitra hingga penandatanganan PKS. UP JAMC telah berhasil mengelola sejumlah aset yang mampu memberikan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Data menunjukkan bahwa aset kelolaan UP JAMC mencakup 33 Kartu Inventaris Berharga (KIB) dengan luas total 224.075 m<sup>2</sup> dan nilai total Rp847.375.959.999, sebagaimana ditunjukkan dalam tabel berikut:

Tabel 4.3  
Data aset kelolaan UP JAMC

Jumlah KIB	33
Luas Total (M2)	224.075
Total Nilai (Rp)	847.375.959.999

Sumber Data: BPAD Provinsi DKI Jakarta

Lahan aset pada tahun 2023 yang belum dioptimalkan pada Jakarta Barat, Jakarta Selatan, dan Jakarta Pusat. Indikator ini menunjukkan bahwa, meskipun aset telah teridentifikasi, optimalisasi belum tercapai karena ketidakseimbangan antara banyaknya aset yang dimiliki Pemda DKI Jakarta dan keterbatasan jumlah SDM yang bertugas melakukan peninjauan. Dengan aset milik Pemprov DKI Jakarta yang cukup tinggi, diperlukan penguatan pada unit-unit yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pemanfaatannya. Masih terdapat banyak aset yang belum dioptimalkan, terutama di wilayah Jakarta Pusat, Jakarta Barat, dan Jakarta Selatan. Ketidakseimbangan antara jumlah aset yang dimiliki dan keterbatasan SDM yang bertugas melakukan peninjauan menjadi kendala utama dalam optimalisasi aset. Namun, sejak berdirinya UP JAMC, terdapat peningkatan efektivitas dalam pemanfaatan aset daerah yang ditunjukkan oleh realisasi pendapatan dari pemanfaatan BMD. Berikut adalah tabel realisasi pendapatan dari pemanfaatan aset.

Tabel 4.4  
Realisasi Pendapatan Dari Pemanfaatan Aset

Tahun	Target	Realisasi	%
2017	64,241,232,500	99,128,896,139	154.3%
2018	74,164,000,000	55,317,126,436	74.6%
2019	99,415,000,000	50,911,520,360	51.2%
2020	111,243,818,396	51,583,213,782	46.4%
2021	35,285,890,622	35,342,665,615	100.2%
2022	686,257,000,000	229,342,871,378	33.4%
2023	337,683,730,907	201,505,001,745	59.7%
2024	375,827,680,242	455,464,774,166	121.2%

Sumber: BPAD DKI Jakarta

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menerapkan dua strategi optimalisasi aset yaitu eksternal melalui kerja sama dengan pihak ketiga untuk mengidentifikasi dan menggali potensi aset, dan internal melalui inventarisasi fisik serta legal aset. Data pemanfaatan lahan aset menunjukkan bahwa DKI Jakarta telah memanfaatkan 276 unit lahan aset melalui berbagai skema seperti sewa (233 unit), BTO (18 unit), BOT (23 unit), dan KSP (2 unit), sebagaimana ditunjukkan dalam tabel berikut:

Tabel 4.5  
Data pemanfaatan lahan aset

NO	JENIS	TOTAL	JP	JT	JU	JS	JB	KS	LINTAS WILAYAH
1	SEWA	233	20	31	82	28	62	5	5
2	BTO	18		4	4	1	9		
3	BOT	23	10	2	3	7	1		
4	KSP	2		1		1			
TOTAL		276	30	38	89	37	72	5	5

Sumber: BPAD DKI Jakarta

Meskipun terdapat upaya signifikan dalam optimalisasi aset, masih terdapat beberapa kendala dalam pengelolaan aset di DKI Jakarta. Salah satu faktor utama adalah proses birokrasi yang panjang dalam pemanfaatan aset, mulai dari pengajuan hingga persetujuan gubernur, yang menyebabkan berkurangnya minat pihak ketiga untuk menjalin kerjasama. Pemprov DKI Jakarta telah mencoba mengatasi kendala ini dengan membuat alternatif skema pemanfaatan seperti sewa, KSP, dan BGS/BSG dengan peruntukan, jangka waktu, dan kontribusi yang bervariasi sesuai dengan jenis aset dan kebutuhan. Namun, sasaran dan strategi untuk mengoptimalkan aset masih belum berjalan secara maksimal karena terhambat oleh birokrasi yang cukup panjang.

Pengendalian dan pengawasan adalah tahapan akhir dalam manajemen lahan aset, yang bertujuan untuk memastikan kesesuaian pelaksanaan kegiatan dengan perencanaan dan tujuan yang ditetapkan. Di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, kegiatan ini diawasi oleh tim dari Badan Pengawas Daerah, yang bertugas mengawasi urusan pemerintahan daerah dan melakukan pembinaan, baik secara internal maupun eksternal. Kegiatan pengawasan dan pengendalian lahan aset di DKI Jakarta berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang mencakup tata cara pengelolaan aset, termasuk pengawasan dan pengendalian. Pengawasan melibatkan internal (Inspektorat dan BPKP) untuk pendampingan dan pembinaan dalam penyusunan LKPD, serta eksternal (BPK) atau akuntan publik untuk pemeriksaan/audit LKPD. BPAD melakukan pengawasan dengan menilai efektivitas, efisiensi, dan ekonomisnya pelaksanaan tugas, serta memberikan rekomendasi pemeriksaan berdasarkan Standar Audit Auditor Intern Pemerintah Indonesia (SAAIPI). Hasilnya kami laporkan kepada Gubernur untuk menentukan sanksi atau tindakan atas pelanggaran, setelah pembinaan dilakukan. Alur pengawasan dan pengendalian meliputi pengecekan lokasi oleh tim inventarisasi Inspektorat DKI Jakarta, pembuatan laporan berita acara pemeriksaan lapangan, identifikasi masalah, pengambilan keputusan, dan pemberian sanksi jika ada pelanggaran oleh pihak ketiga.

Pengendalian dan pengawasan pemanfaatan BMD (Barang Milik Daerah) berupa lahan juga diatur dalam Standar Operasional Prosedur (SOP), mulai dari permohonan kerjasama hingga

penggunaan BMD, termasuk identifikasi pencatatan BMD, permohonan rekomendasi teknis pemanfaatan, analisis pemanfaatan, dan tindak lanjut rekomendasi teknis yang bersifat komersial maupun non-komersial. Pengendalian ini diperkuat dengan Perjanjian Kerjasama (PKS) yang mengikat secara hukum.

SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset) yaitu JAKASET dikembangkan untuk mewujudkan pengelolaan lahan aset yang efektif dan efisien. Aplikasi ini memudahkan pengelolaan dan penatausahaan aset secara tertib administrasi, serta memudahkan akses data bagi pegawai dan pihak terkait. Penerapan JAKASET secara nasional diharapkan dapat memaksimalkan pekerjaan pengelolaan aset. Pengembangan JAKASET di DKI Jakarta bertujuan menyajikan data yang valid dan selalu diperbarui oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta, sehingga menghasilkan informasi yang berguna dalam pengambilan keputusan dan penyusunan Laporan Keuangan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berupaya menciptakan ekosistem lahan aset yang terintegrasi melalui sistem informasi aset, yang diharapkan dapat mengatasi masalah-masalah pengelolaan lahan aset sebelumnya. Pemanfaatan dan pengalihan lahan aset di Pemda DKI Jakarta dinilai optimal karena hampir seluruh prosesnya telah terintegrasi dengan sistem informasi. Sistem ini mencakup berbagai aspek seperti pencatatan, pemetaan, pengawasan, dan pelaporan aset, serta memfasilitasi proses seperti pengajuan Rencana Kebutuhan Barang Milik Daerah (RKBMD), pengurusan asuransi, dan pemetaan bidang lahan. Integrasi ini mendukung pengelolaan Badan Milik Daerah (BMD) yang lebih baik, efektif, efisien, transparan, dan akuntabel.

Salah Optimalisasi pemanfaatan lahan aset daerah merupakan kunci untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan mendukung pembangunan ekonomi daerah. Menurut Soewanto (2021), pengelolaan dan pemanfaatan aset daerah yang optimal, khususnya tanah dan bangunan, akan mendorong pertumbuhan ekonomi yang berdampak pada peningkatan PAD sebagai sumber pembiayaan daerah. Proses optimalisasi ini membutuhkan berbagai faktor pendukung yang saling terkait untuk menciptakan lingkungan kondusif bagi pemanfaatan lahan aset yang efektif dan efisien.

Salah satu faktor pendukung utama adalah keberadaan inventaris aset yang akurat menggunakan Sistem Aplikasi JAKASET. Sistem ini dikembangkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengelola dan memonitor inventarisasi aset milik pemerintah daerah secara efektif. JAKASET membantu meningkatkan transparansi dan akurasi data aset, serta memudahkan pemangku kepentingan dalam pengelolaan lahan secara lebih efektif dan strategis. Dengan data yang lengkap, Pemprov DKI Jakarta dapat memanfaatkan lahan yang tidak terpakai untuk meningkatkan PAD, seperti melalui sewa atau investasi lahan.

Faktor pendukung kedua adalah koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam legalisasi aset. Koordinasi ini sangat penting dalam memastikan legalitas aset tanah, dimulai dengan verifikasi kepemilikan untuk menghindari sengketa, dilanjutkan dengan sertifikasi tanah yang memberikan status hukum yang jelas dan aman. Tanah yang terdaftar memudahkan pemiliknya dalam memanfaatkan aset untuk pembangunan, investasi, atau sebagai agunan pinjaman. Legalisasi ini juga mempermudah proses perizinan pembangunan dan optimasi penggunaan lahan, yang berkontribusi pada pengelolaan aset yang lebih efektif dan efisien.

Meskipun terdapat faktor pendukung, beberapa hambatan masih ditemui dalam optimalisasi pemanfaatan lahan aset. Keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM) menjadi salah satu faktor penghambat utama. Keterbatasan ini menyebabkan kurangnya tenaga ahli dengan keahlian khusus dalam bidang hukum, administrasi, dan manajemen aset. Beban kerja yang tinggi akibat jumlah SDM yang terbatas sering kali menghambat kinerja, seperti keterlambatan dalam administrasi dan

pengambilan keputusan. Provinsi DKI Jakarta sebagai ibukota negara memiliki jumlah aset yang sangat besar pada 2023, sebagaimana ditunjukkan dalam tabel berikut:

Tabel 4.6  
Data Kib A dan C pada tahun 2023

Jenis KIB	Jumlah (Unit)
Kib A (Tanah)	33.877
Kib C (Gedung dan Bangunan)	18.583
Jumlah	52.460

Sumber: BPAD DKI Jakarta

Total jumlah Kartu Inventaris Barang (KIB) mencapai 52.460 unit, yang terdiri dari KIB A dan KIB C. Sebelum proses pemanfaatan dapat dilakukan, perlu dilakukan peninjauan terlebih dahulu. Namun, jumlah pegawai yang menangani bidang pemanfaatan hanya sebanyak 30 orang. Pengawasan dan pemantauan aset yang kurang efektif akibat keterbatasan SDM dapat menimbulkan penyalahgunaan atau ketidaksesuaian penggunaan. Pengelolaan data dan informasi aset yang tidak efisien karena jumlah SDM yang terbatas dapat menghambat pembaruan dan pencatatan yang akurat.

Permasalahan lain yang menjadi faktor penghambat adalah bukti kepemilikan aset. Ketidakjelasan status hukum aset dapat menghambat proses administrasi seperti pencatatan, pemindahan hak, atau pemanfaatan aset tersebut. Ketidakjelasan ini juga berpotensi menimbulkan sengketa antara pihak-pihak yang mengklaim kepemilikan atas aset yang sama. Berikut merupakan data aset yang belum ditetapkan

Tabel 4.7  
Data Aset Belum Ditetapkan pada tahun 2023

No	Perangkat Daerah	Jumlah Register (Unit)	Jumlah Nilai (Rupiah)
1	Dinas Sumber Daya Air	1	5.194.315.000
2	Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman (DPRKP)	4	706.476.085.211
3	Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta	1	213.846.633.694
4	Unit Pengelola Angkutan Perairan dan Kepelabuhan	1	47.409.556.308
5	Sudin Perhubungan Jakarta Timur	1	508.596.000
<b>Total</b>		<b>8</b>	<b>973.435.186.213</b>

Sumber: LKPD DKI Jakarta

Dari data tersebut diketahui terdapat 8 jumlah register (unit) dengan total nilai Rp973.435.186.213 aset yang belum ditetapkan. Aset yang belum memiliki bukti kepemilikan yang sah tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal. Hal ini memperlambat proses perizinan dan pengawasan terhadap aset, sehingga mengurangi potensi pemanfaatan dan pengelolaan aset secara optimal.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta secara konsisten berkomitmen menghadirkan inovasi dalam pengelolaan aset daerah, terutama lahan, guna mendukung pembangunan infrastruktur dan peningkatan

kesejahteraan masyarakat. Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD) sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam pengelolaan aset, aktif mengidentifikasi dan mengatasi hambatan struktural seperti keterbatasan sumber daya manusia (SDM), masalah legalitas kepemilikan aset, serta lemahnya sistem administrasi. Upaya ini tidak hanya bertujuan untuk memaksimalkan pemanfaatan aset, tetapi juga meningkatkan kontribusi aset terhadap pendapatan daerah (PAD) dan mengurangi risiko penyalahgunaan. Dengan mengoptimalkan aset-aset yang masih menganggur atau belum terdokumentasi secara baik, pemerintah berharap dapat menciptakan nilai tambah bagi pembangunan ekonomi, sosial, dan lingkungan di Jakarta.

Keterbatasan SDM menjadi salah satu tantangan utama dalam pengelolaan aset. Untuk mengatasinya, Pemprov DKI Jakarta melakukan peningkatan kapasitas pegawai melalui program pelatihan intensif yang mencakup manajemen aset berbasis teknologi, pemahaman regulasi pertanahan, serta pengembangan soft skills seperti kreativitas dan kolaborasi. Selain itu, pemerintah merekrut tenaga ahli di bidang hukum, teknologi informasi, dan manajemen aset untuk memperkuat tim pengelola. Pembentukan unit khusus pengelolaan aset bertujuan memfokuskan sumber daya pada penyelesaian masalah teknis dan administratif. Integrasi Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) juga diperluas untuk mengotomatisasi proses inventarisasi, pemantauan, dan evaluasi aset secara real-time. Sistem ini dilengkapi fitur geolokasi dan basis data terpusat untuk meminimalisir kesalahan pencatatan. Di sisi pengawasan, pemerintah memperkuat audit internal dan transparansi melalui pelaporan berkala yang dapat diakses oleh pemangku kepentingan, sehingga memastikan akuntabilitas dalam setiap tahap pengelolaan.

Permasalahan bukti kepemilikan aset, seperti tanah tanpa sertifikat atau sengketa kepemilikan, direspons dengan langkah sistematis. Pemprov DKI Jakarta melakukan inventarisasi menyeluruh untuk memetakan status dan kondisi aset, dilanjutkan dengan pemutakhiran data secara berkala melalui kerja sama dengan kelurahan dan kecamatan. Proses sertifikasi tanah dipercepat dengan menggandeng Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan kepastian hukum aset pemerintah. Koordinasi dengan Kejaksaan juga ditingkatkan untuk menyelesaikan sengketa aset yang melibatkan pihak ketiga, termasuk penertiban aset yang diokupasi secara ilegal. Selain itu, pemerintah mengadopsi teknologi pendeteksi batas lahan berbasis GPS dan drone untuk memverifikasi klaim kepemilikan. Upaya ini tidak hanya melindungi aset dari klaim sepihak tetapi juga memudahkan alokasi lahan untuk proyek strategis, seperti pembangunan fasilitas umum atau ruang terbuka hijau. Peningkatan kualitas data aset melalui sistem digital juga memungkinkan analisis risiko dan perencanaan penggunaan aset jangka panjang.

Melalui sinergi antara peningkatan SDM, pemanfaatan teknologi, dan penataan administrasi, Pemprov DKI Jakarta berupaya menciptakan sistem pengelolaan aset yang berkelanjutan. Keberhasilan langkah ini diharapkan dapat meningkatkan efisiensi anggaran dengan mengurangi biaya perawatan aset menganggur, sekaligus membuka peluang kerjasama dengan swasta melalui skema Public-Private Partnership (PPP). Transparansi dalam pengelolaan aset juga diharapkan meningkatkan kepercayaan publik dan investor. Dalam jangka panjang, optimalisasi aset daerah akan mendukung visi Jakarta sebagai kota maju yang berbasis data, inklusif, dan berdaya saing. Pemerintah terus memantau perkembangan melalui evaluasi berkala serta adaptasi terhadap dinamika perkotaan, seperti pertumbuhan penduduk dan kebutuhan ruang publik, untuk memastikan aset daerah benar-benar menjadi motor penggerak kemakmuran masyarakat.

### **3.2. Diskusi Temuan Utama Penelitian**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan Berdasarkan penelitian tentang optimalisasi pemanfaatan lahan aset melalui Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) untuk meningkatkan

Pendapatan Asli Daerah (PAD) Provinsi DKI Jakarta, disimpulkan bahwa pemanfaatan barang milik daerah belum optimal karena tiga dari lima indikator manajemen aset—inventarisasi fisik, legalitas aset, dan implementasi pemanfaatan lahan—masih lemah, meskipun indikator inventarisasi yuridis, perencanaan, serta pengendalian dan pengawasan telah berjalan baik. Faktor pendukung mencakup inventarisasi akurat melalui aplikasi Jakaset dan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), sementara hambatan utama adalah keterbatasan SDM dan masalah bukti kepemilikan aset. Untuk mengatasi ini, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan peningkatan kapasitas SDM melalui pelatihan dan penambahan staf ahli, mengintegrasikan teknologi Jakarta Aset Management Center (JAMC) untuk efisiensi data, serta memperkuat legalitas aset lewat inventarisasi komprehensif, pembaruan data, dan kolaborasi dengan BPN untuk sertifikasi. Pengawasan internal juga ditingkatkan guna menjamin transparansi dan akuntabilitas, sehingga aset daerah dapat berkontribusi maksimal bagi pembangunan.

Terdapat persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Eljawati & Nurafdaliana, 2024) yang berjudul *Optimalisasi Pemanfaatan Aset Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah*. Penelitian ini menunjukkan bahwa pengelolaan aset terutama pada Gedung dan bangunan dapat menambah potensi pendapatan asli daerah. Pengelolaan aset dengan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) guna peningkatan Pendapatan Asli daerah belum optimal. Hambatan dalam yang sama dalam optimalisasi SIMA guna peningkatan Pendapatan Asli daerah memiliki persamaan yaitu keterbatasan SDM.

Penelitian yang dilakukan oleh Yani (2024), memiliki persamaan tentang *Optimalisasi pemanfaatan aset untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD)*. Sedangkan terdapat perbedaan bahwa Penelitian Muhammad Yani lebih menekankan pada tantangan dan solusi terkait pengelolaan aset tanah dengan faktor internal seperti Sumber Daya Manusia (SDM) dan legalitas yang menjadi sumber hambatan utama bagi penelitian tersebut. Penelitian penulis menekankan pada penggunaan sistem informasi dalam mengelola aset daerah berupa tanah dan bangunan untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan aset daerah, dengan pendekatan yang lebih modern dan berbasis sistem informasi sehingga dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Penelitian yang dilakukan oleh Jamaluddin (2023), memiliki sama sama menyoroiti masalah pemanfaatan aset daerah dan upaya untuk meningkatkan pendapatan daerah dengan cara mengoptimalkan pengelolaan dan pemanfaatan aset tersebut. Berbeda dengan yang dilakukan penulis Penelitian ilham Jamaluddin lebih fokus pada analisis hambatan dalam pengelolaan BMD, Penelitian penulis lebih menekankan penggunaan sistem informasi untuk optimalisasi pengelolaan aset lahan guna meningkatkan pendapatan asli daerah Provinsi DKI Jakarta

Penelitian yang dilakukan oleh Nurafdaliana (2024) berfokus pada pengelolaan gedung dan bangunan di Kabupaten Sidenreng Rappang, dengan penekanan pada masalah administratif, kualitas sumber daya manusia, dan kondisi fisik aset yang kurang terawat. Upaya-upaya yang diusulkan meliputi revitalisasi fisik, bimbingan teknis, dan kemudahan perizinan. Pada penelitian penulis penerapan sistem informasi manajemen aset di Pemprov DKI Jakarta untuk mengelola lahan aset daerah secara lebih efisien guna meningkatkan pendapatan asli daerah Provinsi DKI Jakarta.

Berbeda dengan penelitian Satmoko (2024) tantangan utama terkait sertifikasi aset, perizinan yang kompleks dan menekankan pentingnya kerjasama dengan pihak ketiga dan evaluasi prosedur administratif, pada penelitian penulis lebih mengarah pada penerapan sistem informasi manajemen aset untuk mengelola lahan aset serta meningkatkan efisiensi pengelolaan lahan aset daerah sehingga dapat meningkatkan pendapatan asli daerah Provinsi DKI Jakarta.

#### IV. Kesimpulan

Optimalisasi Pemanfaatan Lahan Aset Melalui Sistem Informasi Manajemen Aset Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Provinsi DKI Jakarta yaitu Pemanfaatan Barang Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta belum optimal karena dua dari lima indikator manajemen aset belum optimal yakni indikator inventarisasi fisik, permasalahan legal aset, implementasi optimalisasi pemanfaatan lahan aset. Sementara yang sudah berjalan baik yaitu indikator inventarisasi yuridis, perencanaan pemanfaatan lahan aset, pengendalian dan pengawasan

#### V. Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada yakni Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta. Pimpinan beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian.

#### VI. Daftar Pustaka

- Azizah, S. N. (2019). Pengaruh Self-compassion terhadap Cyberbullying Pada Mahasiswa Korban Cyberbullying di Universitas X. Universitas Negeri Jakarta.
- Bungin, B. (2023). Analisis Data Penelitian Kualitatif. Rajawali Pers.
- Aira, A. (2015). *PERAN MANAJEMEN ASET DALAM PEMBANGUNAN DAERAH*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:168318088>
- Amir, A., Idris, M., & Syukur, A. T. (2024). Analisis Barang Milik Negara yang Idle dan Underutilized di Wilayah Provinsi Sulawesi Barat. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:274505937>
- Baier, E. (2013). *Regional Autonomy with regard to Innovation Policy : A Differentiated Illustration of the European Status Quo*.
- Bartolini, D. (2012). *Regional autonomy and the quality of governance in OECD countries*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:168100873>
- Eljawati, & Nurafdaliana. (2024). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. *JEKP (Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Publik)*, 11(No. 2, Desember 2024), 144–155. <https://ejournal.ipdn.ac.id/JEKP/article/download/4651/2077/>
- Flambonita, S., Samawati, P., & Ahmaturrahman. (2016). Efforts To Increase The Locally Generated Revenue of Palembang: Access To Incentives And Investment. *JURNAL KAJIAN SYARI'AH DAN MASYARAKAT*, 199–210. <https://doi.org/10.19109/nurani.v%vi%i.17013>
- Jamaluddin, I. (2023). OPTIMALISASI PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH MELALUI MANAJEMEN ASET PADA PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA. In *Institusi Pemerintah Dalam Negeri*.
- Maulidiah, S. (2017). *OPTIMALISASI PENGELOLAAN ASET SEBAGAI WUJUD REFORMASI BIROKRASI DI DAERAH*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:169397919>
- Muhammad Adie Karya, Bambang Santosa Haryono, S. (2024). Digitalization and Innovation of the

- Mukhlis, M. M., Maskun, Tajuddin, M. S., Andriani, D., Muchtasar, R., & Masum, A. (2025). Regional Government Autonomy in Indonesia: the Ambiguity of the Federalism or Republic Model. *Malaysian Journal of Syariah and Law*, 13(1), 35–57. <https://doi.org/10.33102/mjssl.vol13no1.760>
- Noviawati, E. (2016). *OPTIMALISASI PENGELOLAAN ASET DAERAH TERHADAP PENYELENGGARAAN OTONOMI DAERAH*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:168802480>
- Nurafdaliana. (2024). OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG PROVINSI SULAWESI SELATAN. *Sustainability*, 11(1), 1–14.
- Prawiro, B. Y. (2020). Study of partnership form to improve idle land based on risk management. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 930. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:228824331>
- Runiawati, N. (2017). *Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Suatu pendekatan teoritis dan praktis dalam menentukan metode pemanfaatan aset)*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:186823547>
- S, M. Z. (2021). *OPTIMALISASI PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN PAMEKASAN*. 26, 186–197.
- Satmoko, R. A. (2024). PTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP TANAH DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH PEMERINTAH KABUPATEN MANOKWARI. *Institusi Pemerintah Dalam Negeri*, 1–7.
- Simangunsong. (2017). *Metode penelitian sosial kualitatif*. Rajawali Pers.
- Sugiyono. (2014). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D. Bandung. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D. Bandung: Alfabeta.*, April 2015, 31–46.
- Suwanda, D. &, & Moenek, R. (2019). *Good Governance Pengelolaan Keuangan Daerah* (N. Muliawati Nur (ed.); 1st ed.). PT Remaja Rosdakarya.
- Usman, S. (2002). *Regional autonomy in Indonesia : field experiences and emerging challenges : a paper prepared for the 7th PRSCO summer institute/ the 4th IRSA international conference, “decentralization, natural resources, and regional development in the pacific rim.”* <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:128088602>
- Yani, M. (2024). OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP TANAH DALAM MENINGKATKAN PAD PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN KABUPATEN (BPKK) KABUPATEN ACEH BARAT DAYA PROVINSI ACEH. In *Institusi Pemerintah Dalam Negeri*.